



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA MM. 21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL.

PROCESSO nº 0035540-08.2020.8.26.0100

MARCOS EDUARDO PIVA em causa própria, nos autos da AÇÃO CÍVEL que move contra MARIA CRISTINA ANGELON PINTO e outros, vem, mui respeitosamente, para, requerer a juntada das ANEXAS AVALIAÇÕES do imóvel sito nesta Capital na Rua Padre José Maria, nº 10 - Santo Amaro, São Paulo, SP, CEP 04753-060, em cumprimento à determinação deste d. Juízo.

Protesta pela juntada de uma terceira avaliação, a fim de que possa este d. juízo, avaliar e homologar um novo valor médio de leilão sobre os 25% (vinte e cinco por cento) daquele imóvel.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 08 de julho 2024.

MARCOS EDUARDO PIVA
OAB/SP N. 122.085 .:

OAB/SP 056058

Dr. Sidney Comenalli

Advogado

★★★★★

Assessoria Completa em
Transações Imobiliárias
CRECISP 009071-F**São Paulo, 05 de Julho de 2024.****Prezado Senhor,****DR. MARCOS EDUARDO PIVA****Rua Henrique Bremmer Netto, nº 210****Bairro Brooklin - São Paulo - SP - CEP 04601-020****Nesta:**

Referente DECLARAÇÃO EXPRESSA DE AVALIAÇÃO DO VALOR DE IMÓVEL SITUADO NESTA CAPITAL NA RUA PADRE JOSÉ MARIA, Nº 10, SANTO AMARO, SÃO PAULO, SP, CEP 04753-060

Na qualidade de intermediador de venda e compra de imóveis comerciais na Cidade de São Paulo, especialmente na Zona Sul da Cidade de São Paulo, apresento-lhe, tempestivamente, a avaliação do supramencionado imóvel situado nesta Capital do Estado de São Paulo, SP na Rua Padre José Maria, nº 10 e LARGO TREZE DE MAIO Bairro de Santo Amaro, São Paulo, SP, 29º Subdistrito - Santo Amaro, assim identificado, descrito e caracterizado com Terreno de 351,25 m² e Construção de 539,48 m² constituída de duas (2) lojas comerciais no térreo e oito (8) Salas comerciais no pavimento superior, o qual encontra-se devidamente registrado na Matrícula 173.058 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo pelo contribuinte nºs 087.040.0083-8.

O supramencionado imóvel está situado em zona bastante comercial com movimento diário de milhares e milhares de pessoas, inclusive por estar bem ao lado da ESTAÇÃO LARGO TREZE do Metrô, Linha 5, Lilás, que vai do Bairro da CHÁCARA KLABIN até o Bairro do Capão Redondo.

Cel.: 94184-1988 - Cel.: 99786-0688 - Fone: 5531-7464**E-mail: drsidneycomenalli@yahoo.com.br****Rua João de Sousa Dias, nº 612 - apartamento 81****Campo Belo - São Paulo - SP - CEP 04618-003**



Dr. Sidney Comenalli

Advogado

★★★★★

Assessoria Completa em
Transações Imobiliárias
CRECISP 009071-F

O Valor real de avaliação desse imóvel é de R\$ 15.520.000,00 (quinze milhões, quinhentos e vinte mil reais), tomando por base o valor real do metro quadrado desse tipo de terreno na região do Centro de Santo Amaro, e a estimativa do valor do metro quadrado de área construída das duas lojas nesse padrão e o valor do metro quadrado de área construída das oito (8) salas, e mais uma estimativa do valor das benfeitorias internas, acessórios e instalações de ornamentação das duas lojas. Considerando que a execução compreende em 25% (vinte e cinco por cento) do valor de avaliação do imóvel como um todo, temos o valor de R\$ 3.880.000,00 (três milhões, oitocentos e oitenta mil reais), correspondente à parte da execução processual.

Assim sendo, e certo de vosso acolhimento, coloco-me, inteiramente à disposição de Vossa Senhoria para os esclarecimentos que se fizerem necessários, e subscrevo-me, mui, prazerosamente, e

Cordialmente,

Dr. Sidney Comenalli

RG nº 5.432.157-8-SSP/SP

CPF nº 500.151.928-49

OAB/SP 066858

CRECISP 009071-F

05.07.2024



★★★★★

Assessoria Completa em
Transações Imobiliárias
CRECISP 009071-F

Dr. Sidney Comenalli

Advogado

Cel.: 94184-1988 - Cel.: 99786-0688 - Fone: 5531-7464

E-mail: drsidneycomenalli@yahoo.com.br

Rua João de Sousa Dias, nº 612 - apartamento 81

Campo Belo - São Paulo - SP - CEP 04618-003

2

Cel.: 94184-1988 - Cel.: 99786-0688 - Fone: 5531-7464

E-mail: drsidneycomenalli@yahoo.com.br

Rua João de Sousa Dias, nº 612 - apartamento 81

Campo Belo - São Paulo - SP - CEP 04618-003

**EMBRATIM**Empresa Brasileira de Administração
e Transações Imobiliárias S/C Ltda.**CNPJ 49.340.193/0001-19****São Paulo, Sábado, dia 06 de julho de 2024.**

Prezado Senhor

Dr. Marcos Eduardo Piva

Ref. Avaliação de IMÓVEL COMERCIAL na Cidade de São Paulo.

Saudações:

Atendendo à solicitação de Vossa Senhoria, comparecemos ao IMÓVEL COMERCIAL EM APREÇO situado nesta Capital na Rua Padre José Maria, nº 10, Bairro de Santo Amaro, São Paulo, SP, consistente numa Área de Terreno de 352,00 m² e Área construída de 540,00 m², dividida em duas lojas no térreo e oito salas comerciais no pavimento superior e procedemos a sua avaliação.

Dito imóvel está regularmente cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo pelo Contribuinte nº 087.040.0083-8, e tem registro no 11º Registro de Imóveis desta Capital na matrícula nº 173.058, datada do dia 30 de julho de 1985.

Levando-se em consideração a excelente localização em que o imóvel se encontra, num dos melhores pontos comerciais da Zona Central do Bairro de Santo Amaro com grande afluxo de pedestres durante todo o dia, inclusive pelo fato de ser vizinho à Estação Largo Treze da Linha 5 do Metrô da Companhia do Metropolitano de São Paulo.

Dessa forma, cumpre-nos informar-lhe que, a avaliação desse imóvel é de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) em condições a combinar, considerando o seu valor locatício das duas lojas e das salas comerciais. Referida penhora recaiu sobre 25% (vinte e cinco por cento) daquela, por isso, avalio o mesmo em referido percentual na ordem de R\$ 3.750.000,00 (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais).

KJ 1

**EMBRATIM**

Empresa Brasileira de Administração
e Transações Imobiliárias S/C Ltda.

CNPJ 49.340.193/0001-19

Desde já, colocamo-nos inteiramente à disposição de Vossa Senhoria para eventuais esclarecimentos, e subscrevemo-nos, mui,

Atenciosamente,

EMBRATIM

**Empresa Brasileira de Administração
e Transações Imobiliárias S/C. Ltda.**

CNPJ nº 49.340.193/0001-19 ECRECISP 001848



São Paulo, 09 de julho de 2024.

Prezado Senhor

Dr. Marcos Eduardo Piva

Ref.: **Avaliação de IMÓVEL COMERCIAL na Cidade de São Paulo.**

Atendendo à solicitação de Vossa Senhoria, comparecemos ao IMÓVEL COMERCIAL EM APREÇO situado nesta Capital na Rua Padre José Maria, nº 10, Bairro de Santo Amaro, São Paulo, SP, consistente numa Área de Terreno de 352,00 m² e Área construída de 540,00 m², dividida em duas lojas no térreo e oito salas comerciais no pavimento superior e procedemos a sua avaliação.

Dito imóvel está regularmente cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo pelo Contribuinte nº 087.040.0083-8, e tem registro no 11º Registro de Imóveis desta Capital na matrícula nº 173.058, datada do dia 30 de julho de 1985.

Levando-se em consideração a excelente localização em que o imóvel se encontra, num dos melhores pontos comerciais da Zona Central do Bairro de Santo Amaro com grande fluxo de pedestres durante todo o dia, inclusive pelo fato de ser vizinho à Estação Largo Treze da Linha 5 do Metrô da Companhia do Metropolitano de São Paulo.

Dessa forma, cumpre-nos informar-lhe que, a avaliação desse imóvel é de R\$14.400.000,00 (quatorze milhões e quatrocentos mil reais) em condições a combinar, considerando o seu valor locatício das duas lojas e das salas comerciais. Referida penhora recaiu sobre 25% (vinte e cinco por cento) daquela, por isso, avalio o mesmo em referido percentual na ordem de R\$ 3.750.000,00 (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais).

Desde já, colocamo-nos inteiramente à disposição de Vossa Senhoria para eventuais esclarecimentos, e subscrevemo-nos, mui,

Atenciosamente,


Eva Helena de Baere Grassl
CRECI 86.529



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
21ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 905 e 913 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6165 - E-mail: sp21cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0035540-08.2020.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO-Partes e Procuradores-Sucumbência -Honorários Advocatícios**
Exequente: **Marcos Eduardo Piva**
Executado: **Maria Cristina Angelon Pinto e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Camila Franco De Moraes Bariani**

Vistos.

Os cálculos do exequente já foram acolhidos na decisão de fl. 1957.

No mais, diante da concordância expressa do credor e da inércia da devedora, **HOMOLOGO** os laudos de avaliação de fls. 1773/1774, fls. 1775/1776 e fls. 1778, de modo que fixo o valor da avaliação do percentual de 25% imóvel penhorado em **R\$3.750.000,00**.

Para fins de controle, anoto que a penhora da fração do imóvel pertencente aos executados Selma e Roberto foi deferida às fls. 400/402 e fls. 896/897.

Determino hasta pública do bem pelo sistema eletrônico, autorizado pelo artigo 882 do CPC e regulamentado pelo Provimento CSM 1625/2009, a ser conduzido por EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN (juridico@hastavip.com.Br).

Fixo a comissão devida em 5% sobre o valor da arrematação.

Intime-se o leiloeiro para as providências de praxe, devendo observar um prazo mínimo de 45 dias corridos para a indicação de datas para a realização do leilão.

Cumpra-se o disposto no artigo 889 do Código de Processo Civil, para intimação das pessoas indicadas.

Intime-se.

São Paulo, 17 de dezembro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 3.750.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Julho/2024 a Novembro/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

488 dias

1,061221

Percentual correspondente

488 dias

6,122076 %

Valor corrigido para 01/11/2025

(=)

R\$ 3.979.577,87

Sub Total

(=)

R\$ 3.979.577,87

Valor total

(=)

R\$ 3.979.577,87[Retornar](#) [Imprimir](#)